

HUURDERSRAAD

Hardinxveld-Giessendam

Thuis in Wonen

Alleen per e-mail verzonden

Aan de directie Fien wonen,
Postbus 75,
3370 AB Hardinxveld-Giessendam

Hardinxveld-Giessendam, 29 maart 2018
Onderwerp: Advies Huurverhoging 2018-2019

Geachte directie,

Betaalbaarheid

Met de betaalbaarheid van het wonen en de koopkracht van met name lagere tot laagste inkomens in corporatiewoningen gaat het de foute kant op. Dat is geen wonder, want als je jaren achterelkaar een sterk boven de inflatie en inkomensontwikkelingen van normale huishoudens uitgaande huurprijsontwikkeling en verlagingen van de huurtoeslag toepast is het slechts wachten op steeds meer problemen.

In gesprek met Fien wonen

Na rijp beraad binnen het bestuur van Huurdersraad Hardinxveld-Giessendam en later met woningcorporatie Fien wonen komen we tot de navolgende conclusie en advies.

Huurbeleid woningcorporatie Fien wonen

Fien wonen en haar berekeningen, bijna hetzelfde uitkwamen als de berekeningen van Huurdersraad Hardinxveld-Giessendam, tonen aan dat het voor Fien wonen goed mogelijk is om de huren conform de wens van HHG minder te verhogen voor de huishoudens met lagere inkomens dan maximaal door de overheid wordt toegestaan. **Uit de Fien wonen-meerjarenbegroting 2018-2027** blijkt overigens dat Fien wonen de financiële positie en toekomstverwachtingen bij een gematigd inflatievolgend huurbeleid zonder gebruikmaking van eventuele extra huurverhogingsruimte de komende jaren solide en zeer positief zijn en blijven.

Dat woningcorporatie Fien wonen sinds 2016 het huurbeleidsadvies van Huurdersraad Hardinxveld-Giessendam opvolgt is voor de Fien wonen huurders goed nieuws. Iedere inflatievolgende huurverhoging voor huishoudens met lagere inkomens is winst voor zowel de woningcorporatie als voor die huurders, want woningcorporaties zijn er in de eerste plaats om betaalbare behoorlijke huisvesting te bieden aan huishoudens met lagere inkomens.

Natuurlijk zal HHG met Fien wonen blijven spreken over de betaalbaarheid van het wonen en het Fien wonen-huurbeleid voor de jaren na 2018. Omdat woningcorporatie Fien wonen zich in 2018 positief manifesteert op dit vlak, hoopt Huurdersraad Hardinxveld-Giessendam bij te kunnen blijven dragen aan het genereren van maatschappelijke meerwaarde voor de inzet van de van een woningcorporatie afhankelijk geworden huishoudens met de lagere tot de laagste inkomens.

Huurbeleid politiek

In 2018 blijft het landelijk huurbeleid voor sociale huurwoningen onder de naam huursombenadering van kracht. Fien wonen heeft alleen sociale huurwoningen oftewel huurwoningen met huren tot € 710,68. Het kabinet wil "scheefwoners" blijven aanzetten om door te stromen. Voor inkomens boven de toewijzingsgrens voor de sociale huur (€ 41.056,00 voor 2018) wil het kabinet een huurverhoging van inflatie + 4%. Anders dan vroeger het geval is gelden inkomensafhankelijke huurverhogingen niet langer voor gepensioneerden met hogere inkomens en grote gezinnen vanaf vier personen.

Huurverhogingsvoorstel Stichting Huurdersraad Hardinxveld-Giessendam is derhalve als volgt:

Geen huurverhoging voor de 34 woningen, waarvan de exploitatietermijn in 2021 zal aflopen, te weten: 32 woningen Sluisweg 67 t/m 129 en 12 woningen Frederikstraat.

Geen huurverhoging voor de inkomens tot € 36.798,00;
Maximaal verhoging 1,4% voor de inkomens tussen de € 36.798,00 en € 41.056,00;
Maximaal verhoging 3,5% voor de inkomens boven de € 41.056,00.

Wij vertrouwen erop met dit advies een bijdrage te hebben geleverd tot het bereikbaar maken van sociale huurwoningen voor die huurders, waarvoor ook Fien wonen zich inzet met de slogan "*Fien wonen die helpt uw woongeluk te realiseren*", waarbij ook een financiële haalbaarheid een onderdeel is.

Met vriendelijke groet,
Namens het Bestuur Stichting Huurdersraad Omnivera,

